

Aan de hoofdbewoner van dit adres

██████████

5275 BZ Den Dungen

Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl  
www.woonmeij.nl

Datum : 19 april 2023  
Ons kenmerk : FvG/  
Onderwerp : Sloop nieuwbouw Groot Grinsel 12 14 16

Beste bewoner,

In deze brief informeren wij u over onze plannen om het gebouw aan het Groot Grinsel 12 t/m 16 te vervangen door nieuwe appartementen.

#### **Bestaande bebouwing**

Het bestaande gebouw met kamerbewoning op de begane grond en 2 appartementen op de verdieping wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De sloop is noodzakelijk om technische reden, waaronder betonrot van de galerij. Inmiddels is er een principeakkoord van de gemeente en het is de bedoeling dat het plan voorbereid wordt.

#### **Herontwikkeling**

Door de hoge woningnood is Woonmeij op zoek naar locaties om woningen toe te voegen. Uit een verkenning bleek dat het bestaande gebouw plaats kan maken voor 9 appartementen in 3 bouwlagen. In het nieuwe gebouw komt een lift waardoor de woningen levensloopbestendig (nul-treden) zijn. Tijdens de voorbereiding wordt onderzocht of de woningen nul-op-de-meter worden uitgevoerd.

#### **Omgevingsdialoog**

We informeren omwonenden altijd over onze bouwplannen via een omgevingsdialoog. Daarom maak ik graag een afspraak met u om ons plan toe te lichten. Wilt u contact met mij opnemen om de afspraak te plannen via onderstaande contactgegevens? Bij voorkeur plannen we de afspraak 's middags om 16.00 uur of 's avonds na 19.30 uur.

**Heeft u nog vragen?**

Stel ze gerust. Ik ben bereikbaar van maandag tot en met donderdag tussen 08.30 en 12.00 uur op telefoonnummer [REDACTED] per mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Verslag omgevingsdialog Groot Grinsel 12 14 16 Veldstraat 1

Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl  
www.woonmeij.nl

Datum 8 augustus 2023  
Tijd n.v.t. vragen per mail beantwoord

Locatie

### Aanleiding

Het bestaande gebouw aan het Groot Grinsel 12 t/m 16 met kamerbewoning op de begane grond en 2 appartementen op de verdieping wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De sloop is noodzakelijk om technische reden, waaronder betonrot van de galerij. Inmiddels is er een principeakkoord van de gemeente en het is de bedoeling dat het plan voorbereid wordt.

### Vragen

#### Extra Bouwlaag

- Ik zie dat er in de plannen 3 bouwlagen zijn opgenomen, een meer dan voorheen. Nu snap ik dat er graag efficiënt van het oppervlak gebruikt wordt gemaakt, maar voor omwonenden betekent dat ook meer inkijk in hun tuinen en woningen. Voor ons op de [REDACTED] zijn dat twee balkons (extra) die in onze tuin kijken, bij de bewoners van [REDACTED] is het minder erg, dat zijn enkel (slaapkamer)ramen. Ik vind het jammer om te zien dat er in straten waar met name twee woonlagen zijn (met eventueel een puntdak) er meer hoogbouw komt.

#### Doelgroep bewoning

- Is al bekend wat de doelgroep is van de bewoning, of een beoogde samenstelling? Ik gun iedereen een plek om te wonen, maar dan wil ik er geen last van hebben. Helaas kan ik uit ervaring spreken dat bepaalde bewoners van met name sociale huurwoningen, erg tot last kunnen zijn. Op ons vorige adres heeft dat ons er mede toe doen zetten te zoeken naar een nieuwe woning, de details laat ik maar even achterwegen. Nu weet ik de achtergrond niet van alle bewoners op Groot Grinsel 12 14 16, maar van een specifieke persoon hebben wij vaker last. Dit brengt ons helaas terug bij die eerdere ervaring. Ik heb wel overwogen actie te ondernemen tegen deze persoon, maar toen ik hoorde van het nieuwe plan, liet ik dat varen, dan maar even uitzitten. Vandaar dat ik erg benieuwd ben naar de beoogde nieuwe bewoners. (excuses voor dit lange klagen)

#### Termijn

- Op welke termijn worden er plannen definitief gemaakt en is het plan te gaan slopen/bouwen? Er is namelijk nog een ander bouwproject wat op termijn zal gaan starten twee deuren bij mij vandaan, '██████████'. Ook dat zal een impact hebben op alles wat ik hier reeds benoem, maar los daarvan vind ik het wel fijn om te weten wat de tijdsplanning is.

#### Woningwaarde

- Naast mogelijke vermindering van het woonplezier, zal de waarde van mijn woning door deze bouw ook dalen. Is hier iets mee te doen of hoe wordt hier normaal mee om gegaan?

#### **Antwoorden**

##### Extra Bouwlaag

- Het gebouw is in 3 lagen ontworpen om extra woningen toe te voegen die noodzakelijk zijn vanwege het grote woningtekort. In de omgeving staat een bestaand appartementengebouw met 3 bouwlagen en een kap. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de gemeente beoordeeld dat het gebouw past in haar omgeving, inmiddels heeft ook Welstand ingestemd met het plan.
- Uitzicht vanuit de balkons aan de staatzijde richt zich voornamelijk op de tegenoverliggende Veldstraat. Vanwege de afstand tot uw woning is de inblik in de tuin gering.
- Het zadeldak waarnaar u verwijst past minder in de bouwstijl van de omgeving en woningen onder een kap hebben een nog kleiner gebruiksoppervlak.

##### Doelgroep bewoning

- De doelgroep die we voor ogen hebben zijn senioren, zo genaamde doorstromers, bewoners die een grotere woning achterlaten en verhuizen naar een kleiner appartement. Mocht blijken dat er onvoldoende animo is onder de senioren zijn overige ook welkom.
- Met de huidige bewoners hebben we een verhuisregeling afgesproken. Inmiddels zijn al diverse bewoners verhuisd. De leegkomende woningen verhuren wij tijdelijk aan Ad Hoc als leegstandsbeheer/antikraak tot dat het gebouw gesloopt wordt.

#### Termijn

- Afhankelijk van de voortgang is de planning dat dit jaar de omgevingsvergunning wordt ingediend. En dat we afhankelijk van het natuuronderzoek (flora & fauna) eind 2024 het gebouw kunnen slopen. Daarna volgen de bouwwerkzaamheden die ongeveer een jaar in beslag nemen.

#### Woningwaarde

- Er is een wettelijke planschade regeling, hiervoor verwijs ik u naar de gemeente.

#### **Vervolg**

Dit verslag is opgesteld op basis van de vragen die per e-mail van 27 juli 2023 zijn gesteld en is bedoeld ter referentie en documentatie. De tijdens de omgevingsdialoog opgehaalde zaken worden zover nodig geanonimiseerd in de toelichting van bestemmingsplan verwerkt.

Wij bedanken u voor uw reactie en gaan ervan uit dat hiermee alle vragen over de nieuwbouw voor u zijn beantwoord. Met de antwoorden in dit verslag, het tekeningen boekje en de twee brieven die we van het nieuwbouwplan aan u hebben verstrekt hebben wij een duidelijke en volledige weergave gegeven van onze bouwplannen.

#### **Heeft u nog vragen?**

Mochten er nog verdere vragen of aanvullende informatie nodig zijn, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag tussen 08.30 en 12.00 uur op telefoonnummer [REDACTED]  
[REDACTED]



## Verslag omgevingsdialog Groot Grinsel 12 14 16 VVE Groot Grinsel

Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl  
www.woonmeij.nl

Datum 11 mei 2023

Tijd 16.00 uur

Aanwezig

Locatie

### Aanleiding

Het bestaande gebouw aan het Groot Grinsel 12 t/m 16 met kamerbewoning op de begane grond en 2 appartementen op de verdieping wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De sloop is noodzakelijk om technische reden, waaronder betonrot van de galerij. Inmiddels is er een principeakkoord van de gemeente en het is de bedoeling dat het plan voorbereid wordt.

### Besproken stukken:

- Omgevingsdialog met direct omwonenden: Vanwege de impact op de directe omwonenden heeft Woonmeij besloten om de omgevingsdialog een-op-een te voeren.
- Maquette van de bestaande en nieuwe situatie: De architect heeft een maquette gemaakt van de bestaande en nieuwe situatie, die tijdens de vergadering is getoond.
- Voorlopige ontwerptekeningen van KAW architecten: De voorlopige ontwerptekeningen van KAW architecten van 1 mei 2023 zijn getoond en zijn na de bespreking ter beschikking gesteld.

### Besproken zaken:

Na een toelichting van de plannen door Woonmeij gaf de vertegenwoordiging van VVE Groot Grinsel aan geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen initiatief. Zij zullen de overige eigenaren in de VVE informeren met een brief, waarin ze het standpunt van de VVE kenbaar maken en de voorlopige ontwerptekeningen als bijlage mee sturen.

- Het bestuur van VVE geeft aan op de hoogte gehouden te willen worden van het verdere traject.
- De groenstrook langs het voetpad blijft behouden.
- Waarschijnlijk worden de woningen toegewezen aan senioren doormiddel van de toewijzingsregeling 'van groot naar beter' die Woonmeij hanteert.

- De privacy van zowel de balkons van de VVE als de nieuwe appartementen is gewaarborgd door voldoende afstand en het feit dat beide complexen balkons hebben die (deels) inpandig zijn.

Tijdens de vergadering is interessante informatie naar voren gekomen over de bestaande mozaïeklijst rondom de voordeur van het bestaande gebouw. Deze lijst is ooit geschonken door de postduivenvereniging "Strijd in Vrede".

### **Vervolg**

Dit verslag is opgesteld op basis van de besprekingen tijdens de omgevingsdialoog op 11-5-2023 en is bedoeld ter referentie en documentatie. De genoemde zaken worden opgepakt bij de uitwerking van de plannen. De tijdens de omgevingsdialoog opgehaalde zaken worden zover nodig geanonimiseerd in de toelichting van bestemmingsplan verwerkt.

Wij willen uw graag laten weten dat het een genoegen was om met jullie te praten en alle belangrijke punten over de nieuwbouw door te nemen. Wij zijn ervan overtuigd dat we met deze verslaglegging een duidelijke en volledige weergave hebben gegeven van onze bespreking en de uitleg die daarbij is gegeven.

### **Prognose planning**

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Jun. 2023 - dec.2023  | Vorbereiding bestemmingsplan incl. omgevingsvergunning |
| Jan. 2024 – mrt. 2024 | inspraak, vergunning                                   |
| Medio 2024            | Sloop bestaand gebouw en start bouw                    |
| Medio 2025            | oplevering                                             |

### **Heeft u nog vragen?**

Mochten er nog verdere vragen of aanvullende informatie nodig zijn, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag tussen 08.30 en 12.00 uur op telefoonnummer 



Aan de hoofdbewoner van dit adres

[REDACTED]

5275 BZ Den Dungen

Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl  
www.woonmeij.nl

Datum : 22 juni 2023  
Ons kenmerk : FvG/  
Onderwerp : Inloopbijeenkomst nieuwbouw Groot Grinsel 12 14 16

Beste meneer, mevrouw,

In april informeerde wij u al over onze plannen om het gebouw aan het Groot Grinsel 12 t/m 16 te vervangen door nieuwe appartementen. Omdat u geen gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om in een persoonlijk gesprek toelichting te krijgen op het bouwplan delen we het bouwplan als bijlage bij deze brief.

#### **Bestaande bebouwing**

Het bestaande gebouw met kamerbewoning op de begane grond en 2 appartementen op de verdieping wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De sloop is noodzakelijk om technische reden, waaronder betonrot van de galerij. Inmiddels is er een principeakkoord van de gemeente en het is de bedoeling dat het plan voorbereid wordt.

#### **Herontwikkeling**

Door de hoge woningnood is Woonmeij op zoek naar locaties om woningen toe te voegen. Uit een verkenning bleek dat het bestaande gebouw plaats kan maken voor 9 appartementen in 3 bouwlagen. In het nieuwe gebouw komt een lift waardoor de woningen levensloopbestendig (nul-treden) zijn. Tijdens de voorbereiding onderzoeken we of de woningen nul-op-de-meter worden uitgevoerd.

#### **Uitnodiging inloopbijeenkomst**

We informeren omwonenden altijd over onze bouwplannen via een omgevingsdialoog. Wij stellen u daarom in de gelegenheid om hierbij aanwezig te zijn. U kunt zich tot uiterlijk 30 juni 2023 voor deze inloopbijeenkomst aanmelden via onderstaand e-mailadres of telefoonnummer. Wanneer, waar en op welk tijdstip de inloopbijeenkomst wordt gehouden hoort u op een later moment.



**Heeft u nog vragen?**

Stel ze gerust. Ik ben bereikbaar van maandag tot en met donderdag tussen 08.30 en 12.00 uur op telefoonnummer [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage: Nieuwbouwplan Groot Grinsel 12 14 16